

# Vivienda Social en Cataluña y Barcelona

---

MARZO DE 2012



Universitat Politècnica de Catalunya

---

Centre de Política de Sòl i Valoracions



# Vivienda Social en Cataluña y Barcelona

---



Dirección

---

Pilar García Almirall. Dra. Arquitecta

Elaboración

---

Lenimar N. Arends Morales. M.Sc. Arquitecta

## **INDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>pág. 4</b>
<b>2. VIVIENDA SOCIAL EN CATALUÑA Y BARCELONA</b>	<b>pág. 5</b>
<b>3. MARCO LEGAL Y ORGANISMOS PÚBLICOS IMPLICADOS</b>	<b>pág. 6</b>
<b>4. COLECTIVOS ATENDIDOS, REGIMEN DE TENENCIA, Y OPERADORES INVOLUCRADOS</b>	<b>pág. 10</b>
<b>5. COMENTARIOS FINALES</b>	<b>pág. 15</b>
<b>6. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>pág.16</b>

## INTRODUCCIÓN

El siguiente documento, elaborado dentro de la investigación: “Una aproximación a las políticas de vivienda y la mixtura social en Barcelona. Hacia el desarrollo de una metodología de evaluación de la vivienda social”, contempla una compilación bibliográfica y una síntesis de los instrumentos legales que encabezan la gestión de la política de vivienda en Barcelona.

A través de estos, podemos observar la estructura legislativa en la que se encuentra inmersa la vivienda de Cataluña y Barcelona, así como las características de los colectivos que atienden, el rango de ingresos familiares que se manejan para poder optar a una Vivienda de Protección Oficial, así como las tipologías de vivienda y sus distintos régimen de tenencia a los que se puede acceder según estos ingresos.

A su vez, se puede leer un breve recuento histórico de la vivienda social en Cataluña, iniciada con el programa de “casas baratas” en la segunda década del siglo XX. Hasta que para los años '80 asume, al igual que el modelo estatal, la vivienda protegida como herramienta para contrarrestar este problema social.

## VIVIENDA SOCIAL EN CATALUÑA Y BARCELONA

Para mediados del siglo XIX, producto de las inmigraciones de otros sectores de España, Cataluña se convierte en la ciudad más populosa del Estado español, y con esto los consiguientes problemas urbanos, de infraestructura, servicios y vivienda. Es entonces cuando para la segunda década del siglo XX se comienzan a desarrollar construcciones de viviendas lejos del centro de la ciudad, cerca de las zonas industriales, llamado estas viviendas “casas baratas”, en un intento de contrarrestar las barracas. Estos asentamientos situados en las afueras de Barcelona, evidenciaban un nulo interés por la integración de los mismos a la trama urbanística, trayendo como consecuencia la segregación espacial urbana, delimitando zonas por renta y clase, naciendo por primera vez la ciudad proletaria en contraposición con la ciudad burguesa.<sup>1</sup>

Con la llegada de la República en 1932 y la recuperación en Cataluña de la Generalitat, se inicia un nuevo marco de interés para la construcción de la vivienda social, entre los ejemplos de esto se puede se puede mencionar la construcción de la “Casa Bloc”, como una de las experiencias piloto más conocidas de vivienda social de la época, reflejo de los postulados de arquitectura moderna en materia de vivienda, se encontraba integrada en la trama urbana barcelonés (barrio Sant Andreu), evidenciando no sólo una voluntad de regeneración social sino también una actualización de los aspectos constructivos y tecnológicos.<sup>2</sup>

Posteriormente, el aislamiento económico y político de España en el marco internacional, la vivienda social Catalana retrocede a la visión de los años 20, con polígonos de vivienda faltos de equipamiento, servicios, entre otros. Y es hasta los años 70 en que la vivienda social se comienza a replantear, apareciendo los grandes polígonos como el barrio de Besos, promovido por el Patronat Municipal de l’Habitatge, o el Polígono de Montbau, construido sobre los postulados básicos del CIAM, donde a nivel urbanístico, aún con su implantación en los alrededores de Barcelona, presentaban un entorno dotado de equipamientos sanitarios y escolares. A su vez, se plantean diversas actuaciones de rehabilitación de zonas degradadas o para dar respuesta a las familias afectadas por los planes de reforma interior de la ciudad.

Cataluña, como Comunidad Autónoma, tiene la potestad de plantear sus propios Planes de actuación en materia de vivienda, enmarcado en las directrices del Estado Español. Es entonces para los años 80 cuando se da inicio a esta materia en la comunidad Catalana, considerando igual que la figura Estatal, la vivienda protegida como la principal herramienta para hacer frente a este problema social.

Hoy en día, Cataluña se ha comprometido a contrarrestar el problema de vivienda, reflejándose un importante compendio de leyes, planes y decretos, mejorando las condiciones para la actuación en materia de vivienda social, y demostrando un interés por innovar, actualizar y dar respuesta a las distintas vertientes que pueden desprenderse de esta problemática.

---

<sup>1</sup> <http://www.vientosur.info/articulosabiertos/vientosur92-plural-laviviendaproblemaconhistoria-miguelurban.pdf>

<sup>2</sup> Generalitat de Catalunya, 2008. Bosch, Josep: 18-23p.

## MARCO LEGAL Y ORGANISMOS PÚBLICOS IMPLICADOS

Actualmente, los entes públicos locales, llevan la batuta en el esfuerzo que se está realizando para la promoción de la VPO, a través de los Ayuntamientos y otros organismos locales, su clave ahora es hacerlo, mayoritariamente, con la aportación de suelo con el fin de producir vivienda a un menor precio.

Para tener una visión general del tema, es necesario conocer el marco legal que se aplica para la vivienda en Barcelona, el cual inicia con el artículo 137 del Estatut d'Autonomia de Catalunya 2006 (E.A.C – 2006), expresa:

1. *Corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:*
  - *La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales y de equilibrio territorial.*
  - *El establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones públicas de Cataluña en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance, tanto en relación al sector público como al privado.*
  - *La promoción pública de viviendas.*
  - *La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.*
  - *Las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción.*
  - *Las normas sobre la habitabilidad de las viviendas.*
  - *La innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas.*
  - *La normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.*

Es entonces, que desde la Generalitat, a través del *Departamento de Medio Ambiente y Vivienda*, y específicamente la *Secretaría de vivienda*, se desprenden todas las directrices en las que se enmarca la gestión de vivienda social de Barcelona.

A modo de síntesis se elaboró para esta investigación el siguiente esquema, en cuanto a las distintas leyes, decretos y planes que se plantean en cada ámbito de actuación (desde el Estatal, hasta el Municipal) donde se observa:

**AMBITO ESTATAL Constitución de 1978 y el Estado de las autonomías. Art. 47.**

**Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre,** por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. BOE 309 de 24/12/2008

**Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre,** por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. BOE núm. 314, de 30/12/09)

**Real Decreto 1713/2010,** de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el **Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012**

**ÁMBITO AUTONÓMICO**

**Artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña**

**Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016**

**Ley 18/2007, de 28 de diciembre,** del Derecho a la Vivienda. DOGC núm. 5044, de 09/01/08

**Ley 13/2009, de 22 de julio,** de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. DOGC núm. 5430, de 28/07/09

**Decreto 106/2009** del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida

**ORDEN MAH/489/2009, de 18 de noviembre,** por la que se designa el órgano competente para la adjudicación de viviendas de protección oficial, se fija la fecha de inicio del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, y se detallan los registros municipales existentes en esta materia. DOGC núm. 5510, de 20/11/09

**Decreto 13/2010, de 2 de febrero,** del Plan para el Derecho a la Vivienda del 2009-2012. DOGC núm. 5565, de 11/02/10

**Decreto 41/2010, de 23 de marzo,** por el que se crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda. DOGC núm. 5595, de 25/03/10

**Decreto 157/2010, de 2 de noviembre,** de reestructuración de la Secretaría de Vivienda, creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana y aprobación de los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. DOGC núm. 5753, de 11/11/10

**ÁMBITO MUNICIPAL**

**Plan de Vivienda DE BCN 2008 – 2016**

**Ley de 22/1998, de 30 de diciembre,** de la Carta Municipal de Barcelona. DOGC núm. 2801, de 08/01/99

**Decreto 420/2000, de 27 de diciembre,** de constitución del Consorcio de la Vivienda de Barcelona. DOGC núm. 3305, de 15/01/01

Fuente: elaboración propia

Entre los aspectos, leyes y decretos, más resaltantes para comprender la organización legislativa, y los organismos de gestión a través del cual funciona Cataluña en el tema en cuestión podemos conocer:

- **La Ley 13/2009 de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y Decreto 157/2010**<sup>3</sup>

La **Agencia de la Vivienda de Cataluña** ha sido creada por ésta ley (13/2009) el 22 de julio, aprobada por unanimidad por el Parlamento de Cataluña, con la finalidad de dotar a la Generalitat de una herramienta administrativa, que facilitara la gestión de todas las actuaciones públicas en materia de vivienda.

Representa una profunda reordenación de la actual estructura administrativa vinculada a la gestión de las políticas de vivienda, que pasa a asentarse sobre dos pilares esenciales: la Secretaría de Vivienda, como primer e inmediato responsable del diseño y control de estas políticas, insertada en el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, y la Agencia, como instrumento de ejecución.

La Agencia de la Vivienda de Cataluña, es un espacio de servicio al ciudadano donde se centraliza todo lo que ofrece el Gobierno en materia de vivienda.

- **El Decreto 13/2010 del Plan para el derecho a la vivienda del 2009-2012**

Se acentúa las estrategias de alquiler frente al tradicional método de compraventa, y el fomento de la rehabilitación. Además de estas correcciones de dirección o de intensidad de los instrumentos de la política de vivienda más tradicionales, han aparecido, en las últimas dos legislaturas nuevos marcos legislativos y de compromiso social que introducen cambios estructurales en la política de vivienda.

- **Decreto 106/2009 del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida**

Este Registro se crea con el objeto de proporcionar información y ayudar a la adjudicación adecuada de las viviendas con protección oficial. Con este Decreto se cumple con los preceptos de la Ley del Derecho a la Vivienda y los compromisos del Pacto Nacional para la Vivienda. Además, se logra un importante paso adelante para facilitar a la ciudadanía los trámites para solicitar una vivienda protegida, de compra o de alquiler.

Asimismo, la disposición adicional séptima de la **Ley 18/2007, de 28 de diciembre, determina la necesidad de creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana**, dependiente del departamento competente en materia de vivienda, con el fin de *"conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda de protección oficial en particular, la distribución territorial y la inserción en los respectivos tejidos urbanos, y también para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan reglamentariamente, la segregación urbana existente"*.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Contenido extraído de la página oficial de la Agencia de Vivienda de Cataluña: <http://www.agenciahabitatge.cat/wps/portal/>

<sup>4</sup> Extracto de la Ley 18/2007



En Cataluña el **Pacto Nacional para la vivienda 2007-2016** presenta como objetivos y lineamientos generales:

1. Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente de los jóvenes
2. Mejorar la calidad del parque de viviendas
3. Mejorar el alojamiento de las personas mayores y de las personas con diversidad funcional.
4. Prevenir la exclusión social residencial
5. Garantizar una vivienda digna y adecuada para los hogares mal alojados

Por su parte el **Plan de Vivienda de Barcelona 2008 – 2016** se estructura en siete líneas de trabajo:

- Aumentar el suelo destinado a la vivienda asequible
- Incrementar y diversificar la oferta de vivienda protegida y asequible
- Mejorar las condiciones del parque de vivienda construido
- Fomentar el alquiler
- Intervenir en las disfunciones del mercado inmobiliario
- Innovar en la construcción y promover la sostenibilidad
- Fomentar la proximidad y atención al ciudadano

El ente público denominado **Consorcio de Vivienda de Barcelona** creado bajo el amparo del artículo 61.7 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, funciona como ente coordinador entre la Generalitat y el Ayuntamiento de Barcelona, consensuando así algunos convenios y actuaciones. A su vez, es el encargado de gestionar el registro Municipal de Acceso a la Vivienda de Protección Oficial. En la página 28 del actual Plan de Vivienda de Barcelona, se observa como el Consorcio realiza sus funciones a través de diferentes órganos de gestión directa, presentándose de la siguiente forma:

- *Promoción de nueva vivienda de protección y gestión del parque de vivienda pública municipal*, mayoritariamente por el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB), por el INCASOL de la Generalitat y por ADIGSA, como entidad gestora también de la Generalitat.
- *Ejecución del planeamiento* aprobado, por BAGURSA: sociedad del Ayuntamiento de Barcelona, como administración actuante urbanística a los efectos establecidos por la Ley de Urbanismo de Cataluña.
- *La gestión y administración de la red de información* y oficinas de vivienda de Barcelona y del Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda de protección, por BAGURSA.
- *La gestión de las ayudas a la rehabilitación* del parque construido, por el Instituto Municipal del Paisaje Urbano y la Calidad de Vida (IMPUCV)

Para la elaboración del **Plan de Vivienda de Barcelona, aprobado en el 2009**, se tomo en consideración las recomendaciones y observaciones realizadas a través del **Libro Blanco de Vivienda de Barcelona** y de los **informes de la Síndica de Barcelona y del Síndico de Greuges de Cataluña**.

Este Plan es un instrumento *de previsión y programación, dirigido a responder a las necesidades de vivienda, definiendo los objetivos y los principios que favorezcan la renovación urbana, la mixtura social y la mejorar la accesibilidad, asegurando un reparto equilibrado y diversificado de la oferta de vivienda*<sup>5</sup>.

El Plan toma en cuenta los cambios de la estructura social y familiar, “La estructura de los hogares según tipos de núcleo refleja una estructura fundamentalmente nuclear, pero con una tendencia a la diversificación. Los hogares unipersonales suponen ya el 26,2% del total de hogares y presentan una fuerte tendencia al crecimiento.”<sup>6</sup> El aumento del número de personas mayores que viven solas, reducción del número de miembros por familia, familias monoparentales, además de todo el fenómeno migratorio, son realidades que obligan a dejar de igualar vivienda y familia y a replantearse una revisión del concepto de vivienda. Se ha de aceptar una concepción diversa, con posibilidad de transformarse, completarse o de interpretarse.<sup>7</sup> Estas situaciones son recopiladas en el Plan y abocan a plantear soluciones innovadoras y diversificar los modelos de vivienda, así como su régimen de tenencia.

## **COLECTIVOS ATENDIDOS, REGIMEN DE TENENCIA, Y OPERADORES INVOLUCRADOS**

Para darle cabida a todos los colectivos, las diferentes soluciones de vivienda a las que se puede acceder en Barcelona se pueden sintetizar en:

- Viviendas destinadas a la venta
- Viviendas en derecho de superficie
- Viviendas de alquiler en régimen general por 10 o 25 años y en régimen especial por 25 años
- Viviendas de alquiler con opción a compra
- Viviendas dotacionales de alquiler para personas mayores
- Viviendas dotacionales de alquiler para jóvenes

Se establece, además, unos ingresos máximos para cada modalidad, calculando este en cada solicitud, a fin de conocer si cumple con los requisitos o no, a través de la Declaración de la Renta de las personas físicas presentado por cada miembro de la unidad familiar.

En el Municipio de Barcelona, se presenta una tabla de ingresos máximos donde el valor de referencia es el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), esta tabla tomada de la página web oficial del ayuntamiento de Barcelona queda expresada de la siguiente manera:

---

<sup>5</sup> Plan de Vivienda de Barcelona 2008 – 2016. (PVB 2008-2016)

<sup>6</sup> PVB 2008-2016: 12.

<sup>7</sup> PMHB, 2006.

Número de miembros	1 IPREM / 0,93 IRSC	2,5 IPREM / 2,33 IRSC	3,5 IPREM / 3,27 IRSC
1 miembro	9.940,19 €	24.850,48 €	34.790,67 €
2 miembros	10.247,62 €	25.619,05 €	35.866,67 €
3 miembros	10.688,38 €	26.720,94 €	37.409,32 €
4 miembros o más	10.726,44 €	26.816,10 €	37.542,54 €

Fuente: <https://w30.bcn.cat/APPS/ofhregrehabitatge/paginas/ShowPagina.do?idPagina=45>

Número de miembros	4,5 IPREM / 4,21 IRSC	5,5 IPREM / 5,14 IRSC	6,5 IPREM / 6,08 IRSC	7 IPREM / 6,54 IRSC
1 miembro	44.730,86 €	54.671,05 €	64.611,24 €	69.581,33 €
2 miembros	46.114,29 €	56.361,90 €	66.609,52 €	71.733,33 €
3 miembros	48.097,70 €	58.786,07 €	69.474,45 €	74.818,64 €
4 miembros o más	48.268,97 €	58.995,41 €	69.721,85 €	75.085,07 €

Fuente: <https://w30.bcn.cat/APPS/ofhregrehabitatge/paginas/ShowPagina.do?idPagina=45>

El Plan de Vivienda, se impulsa a través de actuaciones combinadas entre el sector público y privado, siendo clasificados dentro del mismo PVB, como:

- **Operadores públicos:** Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, REGESA, INCASOL, entre otros. Son los promotores que han actuado tradicionalmente en la construcción de la vivienda de protección y sobre los que pesa la ejecución prioritaria de los programas del Plan.
- **Operadores sin ánimo de lucro:** sector cooperativista, la obra social de las cajas, sindicatos y fundaciones. Han colaborado puntualmente en algunos proyectos de vivienda protegida, y ahora se vinculan de una forma más fuerte a la ejecución del Plan.

Entre los **Operadores Públicos**, podemos mencionar:

- **Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB)**

Institución perteneciente al Ayuntamiento de Barcelona. Éste se considera actualmente el organismo de mayor influencia en el ámbito Municipal, por lo que se le dedica especial atención en el próximo capítulo

- **Sociedad urbanística metropolitana de rehabilitación y gestión (REGESA)**

Pertenece al Consejo Comarcal de El Barcelonés. Desarrolla promociones de vivienda de protección oficial en régimen general o especial y viviendas declaradas protegidas por la Generalitat.

Los destinatarios son familias realojadas como resultado de operaciones urbanísticas, o bien familias que pueden acogerse al Plan de la vivienda vigente. La adjudicación se hace de acuerdo con lo que se establece para cada promoción.

- **Viviendas de protección oficial promovidas por la Generalitat de Catalunya**

La promoción de vivienda protegida por parte de la Generalitat de Catalunya corresponde al INCASOL. Organismo autónomo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, encargado de la contratación, del control de los proyectos y de las obras de construcción de viviendas de protección oficial, principalmente de régimen especial, tanto de compraventa como de alquiler.

Entre los ***Operadores sin ánimo de lucro***, se encuentran:

- **Cooperativas sindicales**

- *Qualitat Habitatge Social, S.A.*: empresa impulsada por el sindicato UGT de Cataluña con el objetivo de ejecutar el programa de vivienda social. Este programa se lleva a cabo constituyendo cooperativas por cada una de las promociones que se quieren desarrollar.

Para poder acceder a los sorteos, hay que darse de alta en el fichero de reserva de vivienda social (FIREVISIO) con una inscripción y pagar una cuota.

A partir de ese momento, el comprador se transforma en socio de la cooperativa y está representado por el consejo rector.

- *Habitatge Entorn*: cooperativa de promoción inmobiliaria que tiene por objetivo facilitar pisos a precio asequible. Se constituyó por iniciativa del sindicato CC.OO. de Cataluña. Para tener acceso a una vivienda, hay que hacerse socio o socia de la cooperativa. Como primer paso, se tiene que hacer la preinscripción, esta preinscripción otorga un número de orden que sirve después para escoger una vivienda y entrar a formar parte de la cooperativa.

El precio de la preinscripción es variable según la ubicación de la vivienda a la que se quiera acceder y si se está o no afiliado al sindicato.

- **Cooperativas vecinales**

El movimiento asociativo vecinal construye pisos de protección oficial por medio de las cooperativas vecinales, enmarcado en un convenio con el Ayuntamiento de Barcelona. La empresa SOGEUR gestiona las viviendas de las siguientes cooperativas vecinales:

- \* Proha S.C.C.L.
- \* Por Font S.S.C.C.L.
- \* Suma S.C.C.L.
- \* 3er. Mil·leni S.C.C.L.
- \* El teu barri S.C.C.L.
- \* Projecte Habitat 2000 S.C.C.L.

El Ayuntamiento para alcanzar todos los objetivos sociales, ambientales, económicos, entre otros, cuenta, además del PVB 2008-2016, con otros instrumentos de gestión estratégicos como lo son: la *Agenda 21 de Barcelona* (aprobado en el 2002) y el *Plan Municipal para la Inclusión Social*, a través de los cuales se trabaja para alcanzar viviendas más ecoeficientes, edificios más accesibles, inclusión social, inserción laboral, entre otros.<sup>8</sup>

Para una persona acceder a una VPO, debe estar inscrita, obligatoriamente desde el 2009, en el **Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona**. Este procedimiento puede ser realizado a través de internet (en la página web del Registro), vía telefónica, o personalmente previa cita en cualquier Oficina de Vivienda de la ciudad de Barcelona. Este Registro, se encuentra permanentemente abierto.

A su vez, Barcelona cuenta con la *Red de Oficinas de la Vivienda*, ofreciendo un mayor acceso a la información, y acercando a la población en general a los siguientes servicios:

- Información para ayudas a la rehabilitación.
- Información para el acceso a la vivienda protegida
- Información de ayudas al alquiler y bolsas de vivienda.
- Soporte en problemáticas vinculadas a la vivienda privada

La **diversificación de la propuesta de vivienda**, su régimen de tenencia y nivel económico máximo para su acceso, se puede sintetizar de la siguiente forma:<sup>9</sup>

#### **Demandantes de vivienda protegida con rentas de hasta 2,5 veces el IPREM.**

- **El fondo público de vivienda de alquiler social:** Su objetivo es impulsar un parque público de alquiler social para las personas con rentas inferiores a 2 veces el IPREM, cuya situación está relativamente cronificada, lo cual les impide el acceso a la vivienda protegida.
- **Vivienda dotacional pública:**
  - 1. Viviendas dotacionales para jóvenes:** pensadas como primera vivienda para la emancipación de los jóvenes con recursos económicos, por unidad de convivencia. De hasta 2,5 veces el IPREM.
  - 2. Viviendas dotacionales con servicios para la tercera edad:** para la gente mayor que vive con recursos económicos limitados (hasta 2,5 veces IPREM) en viviendas inadecuadas.
  - 3. Viviendas dotacionales para contingentes especiales:** destinadas a cubrir las necesidades temporales de vivienda de colectivos específicos y grupos en riesgo de exclusión social.
  - 4. Viviendas dotacionales para situaciones de emergencia social:** destinadas a atender situaciones temporales de emergencia social provocadas por situaciones sobrevenidas, con resultado de

---

<sup>8</sup> PVB 2008-2016: 26.

<sup>9</sup> PVB 2008-2016: 70.

pérdida de la vivienda. Son adjudicadas de manera directa por los agentes gestores de acuerdo con el informe emitido por la mesa de valoración para la adjudicación.

- ***Vivienda protegida en derecho de superficie.***
- **Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen especial a 25 años:** viviendas de alquiler financiadas a 25 años con ayuda pública. **Los destinatarios deben tener ingresos familiares entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM.**
- **Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen general a 25 años.**

#### **Demandantes de vivienda protegida con rentas entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM.**

Se refiere a un conjunto de demandantes con ingresos intermedios, con necesidad de acceder a una vivienda con protección pública de venta o de alquiler, en las siguientes modalidades:

- ***Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen general a 10 años:*** destinatarios, hogares con ingresos entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM.
- ***Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen general a 25 años:*** Los ingresos familiares de los adjudicatarios estarán entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.
- ***Vivienda protegida en derecho de superficie:*** también pueden ser adjudicadas a hogares con ingresos ponderados entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM.
- **Vivienda protegida de compra en régimen general y vivienda de alquiler con opción de compra en régimen general:** Los ingresos familiares de los adjudicatarios están entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM.
- **Viviendas dotacionales públicas para jóvenes**  
Este recurso residencial está pensado como primera vivienda para la emancipación de los jóvenes con recursos económicos, por unidad de convivencia, hasta 3,5 veces el IPREM.
- **Viviendas dotacionales para la tercera edad:**  
La regulación del régimen de alquiler contempla la construcción de *viviendas dotacionales sin servicios*, destinadas a personas mayores con autonomía, y con recursos económicos de hasta 4,5 veces el IPREM.
- **Viviendas dotacionales públicas para otros colectivos específicos**  
Para cubrir necesidades temporales de vivienda de colectivos específicos (familias monoparentales, personas discapacitadas,...) con ingresos familiares de hasta 4,5 veces el IPREM.

Finalmente se encuentran los **Demandantes de vivienda protegida con rentas hasta 6,5 veces el IPREM**

Demandantes de viviendas protegidas con rentas altas, los cuales pueden acceder a:

- ***Vivienda de precio concertado de Cataluña y alquiler con opción de compra de la vivienda concertada:***

Viviendas en régimen de protección pública de venta y acogidas a las ayudas previstas para los promotores de viviendas con protección oficial con opción de compra de la vivienda arrendada.

- ***Vivienda de protección oficial de precio concertado y vivienda de alquiler con opción de compra en régimen concertado:***

Viviendas en régimen de protección pública de venta y acogidas a las ayudas previstas para los promotores de viviendas con protección oficial con opción de compra de la vivienda arrendada. Los destinatarios son los hogares con ingresos entre 3 y 6.5 veces el IPREM.

## **COMENTARIOS FINALES**

Hoy en día, Cataluña se ha comprometido a contrarrestar el problema de vivienda, reflejándose un importante compendio de leyes, planes y decretos, mejorando las condiciones para la actuación en materia de vivienda social, y demostrando un interés por innovar, actualizar y dar respuesta a las distintas vertientes que pueden desprenderse de esta problemática.

Actualmente, los entes públicos locales, llevan la batuta en el esfuerzo que se está realizando para la promoción de la VPO, a través de los Ayuntamientos y otros organismos locales, su clave ahora es hacerlo, mayoritariamente, con la aportación de suelo con el fin de producir vivienda a un menor precio.

La política de vivienda en Cataluña se podría decir que es un compendio de múltiples líneas de actuación: reservas de suelo en los nuevos planes urbanísticos, remodelación de barrios, rehabilitación, vivienda dotacionales, viviendas de alquiler como un régimen alternativo a la compra y cada vez más habitual, ayudas sociales para el acceso a la vivienda, entre otras. Presentando un conjunto de opciones que intenta dar cada día una respuesta más cercana a las diversas realidades sociales, que ayuden a alcanzar mejores resultados de cohesión territorial, integración social, respeto ambiental, entre otros.

El Registro de Solicitantes, es un instrumento que permite realizar estadística en materia de vivienda y llevar un mejor control de las solicitudes, tener datos reales del déficit de vivienda, y realizar investigaciones y estudios a fin de captar fortalezas y debilidades de la política de vivienda adaptada a fin de mejorarla progresivamente.

Entre las debilidades del Sistema del Registro de Solicitantes, se observa que existe muy poca posibilidad que una familia, o persona mantenga sus relaciones personales, ya que un porcentaje muy bajo es asignado en su barrio de origen, pudiendo afectar directamente en la futura integración social y por ende su futuro identificación desenvolvimiento en la comunidad.

Se hace necesario la evaluación del porcentaje de parque de vivienda disponible para aquellos usuarios con rentas de hasta 2,5 veces el IPREM, ya que es la categoría con el mayor porcentaje de personas con dificultad para acceder a una vivienda, y el mercado ofertado no es suficiente para cubrir estas necesidades.

#### **BIBLIOGRAFÍA MÁS RESALTANTE:**

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. *Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016*. Barcelona, aprobado mayo 2009. Disponible en: [http://www.bcn.es/habitatge/esp/bcn\\_pla\\_pla.shtml](http://www.bcn.es/habitatge/esp/bcn_pla_pla.shtml)

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. *El libro Blanco de la Vivienda de Barcelona*. Barcelona, 2007

BARNADA, Jaume. *Qüestions d'Habitatge*. Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, 2002. 22pp.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016*. Disponible en: <http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Plans%20i%20actuacions/Pacte%20nacional%20per%20a%20lhabitatge%202007-2016/docs/Pacte%20Castella.pdf>

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Plan Territorial Sectorial de Vivienda*. Generalitat de Catalunya. Disponible en: <http://www20.gencat.cat/portal/site/habitatge/menuitem.b9c7fdd1d783e1b76167dd21b0c0e1a0/?vgnextoid=cd5e994707e89210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnextchannel=cd5e994707e89210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnextfmt=default>

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Seminario sobre la conservación y futuro de la vivienda social moderna: Recopilación de documentos*. Catalunya, 2008.